

Tribunale Ordinario di Catanzaro
Sez: FALLIMENTARE
Numero di Ruolo Generale: 974/1996
Giudice: D'IGNAZIO NINETTA

Perizia di Stima

Curatela Fallimento [REDACTED]

Il sottoscritto dott.ing. Sandro Scalise con studio in Catanzaro alla via G. Schipani, 150, ha ricevuto incarico dal sig. Giudice sez. Fallimentare di procedere alla nuova stima del valore immobiliare dei beni retrocessi alla soc. [REDACTED], procedendo all'aggiornamento delle stime da lui stesso effettuate negli anni 2011- 2013 e 2014, sulla base della definitiva risoluzione di aggiornamento degli atti catastali indicati in sentenza,

- rilevato che il valore di stima effettuato nei primi mesi 2014 posto a base d'asta ha avuto diversi esiti infruttuosi anche dopo che si è proceduto a successivi ribassi del prezzo ;
- tenendo conto che nel susseguirsi degli anni, a partire dal 2012 la recessione economica ha contribuito notevolmente a scoraggiare potenziali investitori ad intraprendere un complesso iter urbanistico, soggiacente, come nel caso in specie ad un piano di lottizzazione approvato per tramite di una convenzione stipulata inizialmente da un unico soggetto, mentre a seguito della dichiarazione di fallimento della soc. [REDACTED] il potenziale acquirente avrebbe dovuto conciliare, per tener fede alla convenzione stipulata, le esigenze di tre o più soggetti, titolari di parte dei terreni facenti parte del compendio oggetto di lottizzazione;

Per tali motivi il sottoscritto, più volte interpellato durante l'iter procedurale di vendita, ha compiuto per conto della Curatela fallimentare diverse verifiche pervenendo a suggerire la richiesta di una nuova valutazione che tenesse conto in ultima analisi anche della possibilità di procedere alla vendita per lotti, dopo aver fatto una esaustiva ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti (anche tenendo conto dell'evolversi della legislazione urbanistica regionale alla luce di diverse novazioni derivanti dalle leggi regionali apportanti modifiche ultima legge regionale n. 28 del 4 agosto 2016).

Esito delle indagini peritali:

Dopo delibera del sig. Giudice in accoglimento della opportunità di procedere a nuova stima, il



sottoscritto riceveva l'incarico sopra richiamato in data 4 marzo 2017 e procedeva ad una ricognizione degli atti inerenti la lottizzazione promossa a suo tempo dalla ██████ in data anteriore alla dichiarazione del fallimento e accedeva presso l'Ufficio Tecnico del comune di Satriano alla corposa documentazione (circa 12 faldoni) contenente tra l'altro una articolata corrispondenza intercorsa tra il Comune e gli altri aventi titolo cioè inseriti dall'origine come la ██████ in quanto proprietari della residuale superficie che assieme al compendio in proprietà ██████ costituisce l'oggetto del piano di lottizzazione approvato a suo tempo e che, attraverso la disamina dello stesso, ha dato origine alla stima che il sottoscritto ha depositato, con varie modifiche, ultima quella depositata nel febbraio 2014.

Il sottoscritto accedendo alla documentazione in atti, ed in particolare ad un carteggio nel quale viene posto il quesito all'Ufficio Tecnico, circa la sussistenza dei requisiti di legge, alla luce della modifica della legge Urbanistica Regionale avente oggetto l'art. 65 (validità a pena di decadenza del PRG comunale vigente, a seguito del mancato conferimento di incarico per la redazione del PSC (Piano Strutturale Comunale), emerge la risposta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che ne conferma la validità. Tale risposta seppur datata nel corso del 2015 fa riferimento ad una proroga del luglio 2014 fino al 31 dicembre 2015, proroga questa estesa con ulteriore legge regionale del 4 agosto 2016 fino al 31 dicembre 2017.

In particolare si riporta il testo:

Art. 16 (Modifiche all'art. 65) 1. L'articolo 65 della l.r. 19/2002 è così modificato: a) al comma 1, le parole "adottare, entro e non oltre dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge", sono sostituite dalle seguenti: "approvare, entro e non oltre il 31 dicembre 2017."; b) il comma 2 è sostituito dal seguente: "2. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie: a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4,..."

Vi è da dire che nel corso delle operazioni peritali il comune di Satriano è stato oggetto di rinnovo del Consigli comunale (giugno 2017) ed in tale occasione, a seguito della mancata regolarità delle operazioni di voto, lo stesso è stato commissariato. In ogni caso *Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4*" e cioè Piani di lottizzazioni per i quali come quello in esame, è stato redatto e registrata una convenzione.

Tale determinazione fugava i dubbi formulati alla curatela da parte di alcuni creditori circa l'insussistenza e l'anacronistica stima effettuata dal sottoscritto a riguardo della insussistenza dello



strumento urbanistico, alla base del quale si procedette alla stima basata su un criterio analitico.

Ciò che invece il sottoscritto concorda a riguardo della revisione della suddetta stima è la mutata condizione di mercato in quanto:

- 1) appare evidente, che se sulla base del prezzo a base d'asta stimato nel 2014, l'esito della vendita è stato infruttuoso, il tentativo è stato legittimato dalla corretta individuazione delle caratteristiche territoriali del bene anche per non incorrere a censure da parte dei terzi interessati alla lottizzazione, qualora il bene fosse stato posto in vendita deprezzato, causando un non razionale abbattimento del valore dell'intera area oggetto di lottizzazione.
- 2) Il tempo necessario per l'individuazione del compendio immobiliare della [REDACTED] è stato oltremodo dilatato da difficoltà oggettive dipendenti dalla complessità. Si evidenzia come l'ufficio del territorio, e l'agenzia delle entrate hanno impiegato prima due anni per venire a capo della esatto inserimento meccanografico delle particelle, e circa un anno per riconoscere l'ulteriore retrocessione della particella n. 169, interessata a sequestro da parte del Tribunale di Roma, intestazione al demanio indisponibile, dichiarazione di errata procedura da parte dell'avvocatura di stato e successiva trascrizione a favore della [REDACTED] dopo innumerevoli tentativi da parte del sottoscritto di ottenere per vie brevi tale trascrizione da parte del Comune di Satriano, trascrizione poi avvenuta su istanza del sottoscritto, attraverso intervento del Giudice Delegato dell'epoca.
- 3) Dopo la redazione della stima peritale, alcuni parametri che ne hanno determinato il valore intervenendo in modo non trascurabile, sono variati per effetto di mutate condizioni di mercato.

Oltre ad una generale minore richiesta per costruzioni al nuovo nella zona comprendente i comuni di Soverato e Satriano, per intervenuta maggiore disponibilità di alloggi in Soverato marina, si fortemente deflazionata la tendenza relativa alla costruzione di nuovi centri commerciali, anche a seguito della costruzione di un centro commerciale (il parco Commerciale le Fontane situato sull'asse della via litoranea ss106) e di nuovi assi viari a percorrenza veloce (la variante ss 106 su viadotti) opere che accorciano i tempi di percorrenza e influiscono significativamente sulla concorrenza. Il piano di lottizzazione di cui fa parte il compendio di proprietà [REDACTED] è stato concepito nel 1994, e pur mantenendo una buona commerciabilità nella parte da destinare ad alloggi, vista la vicinanza al mare, perde di significato lo schema urbanistico di progetto incentrato su un'area baricentrica al compendio, destinata a grande distribuzione – parco commerciale.



RIDETERMINAZIONE DELLA STIMA

Dovendo rivedere la stima a suo tempo redatta, tenendo conto di quanto detto sopra si prospettano due scenari:

- a) Rideterminare la stima per vendita **a lotto unico**, rimodulando i calcoli effettuati per criterio analitico, riducendo le aspettative di ricavo relative al centro commerciale, tenendo conto di ulteriori fattori penalizzanti:

La vendita in unico lotto, che se da un lato ottiene la premialità in termini di cubature realizzabili, dettate dal fatto che l'attuale disposto urbanistico fa salva la lottizzazione in itinere, espone il potenziale acquirente alla mediazione, nella realizzazione della trasformazione urbanistico edilizia, con gli altri soggetti coinvolti.

Questi, da un lato potrebbero essere indisponibili per l'apporto economico necessario a procedere in solido, o, in altra ipotesi, potrebbero essere disposti a ceder le proprie quote facendo levitare i costi del denaro necessari ad una realizzazione della lottizzazione in unica soluzione di tempo, e ciò va tenuto in conto come ulteriore riduzione del prezzo di vendita da stimare.

- b) **La ipotesi di vendita per più lotti** opportunamente composti da particelle contigue ed omogenee: Tale ipotesi è derivata in prima istanza dalla mancata partecipazione alle vendite già tentate che induce a considerare non percorribile l'ipotesi di consorzio fra un potenziale acquirente unico, con gli altri lottizzanti. La percorribilità di tale via è incoraggiata dal fatto che con la formazione di lotti di valore contenuto, possa attirare per tutti o anche per singola vendita potenziali acquirenti che potrebbero autonomamente, abbandonando il rigido schema della lottizzazione esistente, proporre in maniera autonoma su scala ridotta una tipologia di intervento comportante un costo economico ridotto che consente un maggiore margine di profitto. La controparte di tale scelta però comporta abbandonare i parametri di cubatura premiali, derivanti dalla lottizzazione in essere, avendo un costo aggiuntivo di progettazione ed una minore cubatura realizzabile per mq. di superficie fondiaria.

Infatti **il PRG di Satriano, già nella stesura delle NTA del 2000 ha recepito la lottizzazione** in questione, suddividendo la zona territoriale omogenea C1 in loc. Corvo, seguendo le linee divisorie dei sub – lotti ed in particolare per la realizzazione dei lotti originari così come indicati nella lottizzazione valgono i parametri già indicati nella stessa,



mentre se si formano nuovi lotti e si procede ad una lottizzazione ex novo i valori sono indicati nelle NTA ed in particolare:

- 1 per le particelle ricadenti in zona C/1₇ l'indice di fabbricabilità è pari a 1,7 mc/mq con altezza massima pari a mt. 12,50

Ricadono in questa zona le particelle 202, parte della 203, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 178, 143, 104, 175, 181, 182, 184, 185, 186, 187, parte della 134, della 136 e della 180, parte della 190, 169, 191, 192, 193, 197, 198

- 2 per le particelle ricadenti in zona C/2₁₄ l'indice di fabbricabilità è pari a 0,4 mc/mq con altezza massima pari a 7,50 mt o 10,00 mt., in caso di realizzazione di strutture ricettive

Ricadono in questa zona le particelle 7, 213, 208, 118, 216, 16, 345, 348, 175, 210, la maggiore parte della 134, 180 e 203, 184, 119, 17, 144, 145, 18, 120, 121, 19, 146, 138, 192, 194, 195, 196, 8.

- 3 le particelle 5 e 6 pur ricadendo in zona B1 per destinazione e per i vincoli di distanza da strada statale sono da considerarsi agricole

- 4 la u.i.u. ricadente sulla particella 205 sub 1 – è un magazzino

Vendita in Unico lotto

La realizzazione della lottizzazione per la quale è stato stipulato un atto notarile con lo schema di convenzione, obbliga la realizzazione in macro lotti, con conseguente realizzazione di servizi interni ad esso e servizi da realizzarsi in aree pubbliche da cedere al Comune.

La convenzione individuava 5 macro lotti

- 1) Costituito dalle particelle 202, parte della 203 e 168, quest'ultima in proprietà della Pi. Ga. Costruzioni con sede in Roma, sulle quali realizzare dei fabbricati per civile abitazione, con asservite parte delle aree costituite dalle particelle 7 e 8 sulle quali realizzare verde pubblico viabilità e servizi.

- 2) Costituito dalle particelle 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 178, 185 con asservite le particelle 118, 216, 16, 213, 345, 210, 208, 348, ed inoltre le



particelle 211, 206, 117, 212, in proprietà della I.F.Imm. con sede in Roma

207, in proprietà Corasaniti, 15,142 in proprietà Luigi Barbieri, 205, 209, 215, 214 in proprietà Antonio Barbieri, 347, 177 in proprietà Francesco Nocita, per la realizzazione di un complesso immobiliare destinato a centro commerciale, e ricettività con annessi verde pubblico viabilità e servizi ,

- 3) Costituito dalle particelle 143, 104, 175, 181, 182 assieme alle particelle 147 e 148 in proprietà Francesco Fedele, con asservite le particelle 149, 150, 151, 135, 139, 183, 179 in proprietà [REDACTED] sulle quali realizzare dei fabbricati per civile abitazione, con annessi verde pubblico viabilità e servizi ,
- 4) Costituito dalle particelle 186,187 la maggior parte della 136, e parte della 184 180 e 134 oltre alle particelle 188 e 189 in proprietà [REDACTED] con asservite le particelle 138, parte della 136 assieme alle particelle 137 e 189 189 in proprietà [REDACTED] [REDACTED] quali realizzare dei fabbricati per civile abitazione, con annessi verde pubblico viabilità e servizi ,
- 5) Costituito dalle particelle 169, la maggior parte delle particelle 190 e parte della particella 8, 193, 197 e 198, con asservite le restanti particelle 8 e 190 e 119, 120, 121, 17, 18, 144, 145, 19 146, 191, 192, 194, 195 sulle quali realizzare dei fabbricati per civile abitazione, con annessi verde pubblico viabilità e servizi ,

Nella tavola sinottica allegata sono evidenziate con diverso colore e contrassegnate con lettere le proprietà mentre con campitura a quadri sono indicate le particelle ricadenti nella zona C/1₇ e con campitura a banda diagonale le particelle ricadenti in zona C/2₁₄

E' evidente che la realizzazione dei macro lotti 1, 2, 3 e 4 comportano accordi reciproci fra i proprietari diversi partecipanti alla lottizzazione, mentre la realizzazione del macro lotto 5 è autonomamente realizzabile su particelle integralmente in proprietà [REDACTED]

Nella prima ipotesi di porre in vendita l'intera proprietà [REDACTED] come unico lotto:

I parametri che sono posti alla base della stima del prezzo di vendita tengono conto del Metodo di stima analitico ricostruttivo basato come precedentemente effettuato sul calcolo attraverso la formula



$$V_{ae} = (R - (Cc + Ui + Cu + St) * (1 + r^{n'})) / (1 + q^{n''})$$

Per ricavare il valore di trasformazione.

dove il valore dell'area edificabile (V_{ae}) è calcolato per differenza fra il ricavo lordo (R) della vendita degli immobili edificati e i costi per la trasformazione, comprendenti costo di costruzione comprensivo delle sistemazioni a verde e delle strade (Cc), utile di impresa (Ui), oneri di urbanizzazione (Cu) spese amministrative e tecniche (St), costo delle anticipazioni (r) supposto il rientro in un anno; ed il ricavo sia supposto ottenibile a (n'') due anni dalla realizzazione dell'intervento è attualizzato (q) ad oggi.

Differentemente da quanto indicato nella precedente stima effettuata nel 2013 si pone l'attenzione alle seguenti criticità che hanno dimostrato a conti effettuati per il prezzo a base di asta una serie di mancate vendite:

Il costo per la sistemazione delle aree a verde, strade oneri di urbanizzazione sono aumentati in quanto, nonostante la recessione economica abbia rallentato la crescita dei costi, questi sono legati al processo produttivo che risente dell'inflazione e di tutti i fattori penalizzanti, quali inflazione, maggiori oneri di sicurezza nella edilizia dovuta all'adeguamento alle norme comunitarie, inflazione dei prezzi ed adeguamento degli oneri agli indici ISTAT, costo del carburante.

Il valore unitario per la vendita di immobili per civile abitazione al nuovo ha subito una contrazione della domanda considerevole, diminuzione dettata anche dal sempre crescente numero di abitazioni disponibili sul mercato, spesso in zone centrali, attraverso la ristrutturazione degli immobili, incentivata dagli sgravi fiscali,

La saturazione del mercato immobiliare relativo ai centri commerciali, che sono andati a diversificarsi, prediligendo aree più vicine al capoluogo, con la nascita di centri di vendita specializzati per tutti i settori merceologici, privilegiando la grande distribuzione a discapito dei centri di vendita aggregati.

Conseguentemente si sono adottati i seguenti valori unitari

- 1) - Facendo riferimento ai prezziari regionali aggiornati per la costruzione di strutture in cemento armato, e tenendo conto dell'incidenza della scelta di materiali innovativi obbligatori per il contenimento dello consumo energetico si è valutato in **850 €/ mq il costo della realizzazione a mq. di edifici per civile abitazione**.
- 2) Conseguentemente si è mantenuto un costo di costruzione per edifici commerciali, con le stesse aliquote di aumento (50%) ricavando **il costo per essi pari a 1.275 €/mq**



- 3) Sulla base delle analisi de prezzi si è rivalutata l'incidenza delle urbanizzazioni: € 80/mq il costo di strade comprensivo di servizi, e € 50/mq. il costo per sistemazione di aree a verde.

Mantenendo le stesse volumetrie relative alla lottizzazione in esame ed applicando i nuovi prezzi si è calcolato:

Costi per urbanizzazione e sistemazione viaria e aree a verde

	superficie	Costo unitario	
Strade e parcheggi	11.500	€ 80,00/mq.	€ 920.000,00
Aree a verde	26.700	€ 50,00 /mq.	€ 1.335.000,00
		Totale	€ 2.255.000,00

Residenziale al nuovo	26.700		850	€ 22.695.000,00
Garage in aliquota residenziale	4.700	60.00%	850	€ 2.397.000,00
Centro commerciale	12.220		1.275	€ 15.580.500,00
Direzionale	4.093		1.275	€ 5.218.575,00
Depositi	5.128	60.00%	1.275	€ 3.922.920,00
Sistemazione aree e strade				€ 2.255.000,00
Totale Costo di Costruzione				€ 52.068.995,00

Utile di impresa

Si fissa l'utile di impresa pari al 10% del costo vivo :

$$U_i = € 52.068.995,00 \times 10\% = € 5.206.899,50$$

Spese di progetto e direzione lavori, spese generali ed amministrative

È calcolato come una aliquota da computarsi sul Costo dell'opera, (escludendo i costi del denaro computati a parte) valutale nel 5% del Costo di costruzione dell'opera + utile



€ 52.068.995,00 x 5,00% = € 2.603.449,75

Oneri di urbanizzazione

Vanno distinti in oneri primari e secondari :La prima aliquota è riferita alla volumetria da realizzarsi

La base per ciascuno deriva dal D.M: LL:PP. N. 20.06.1990 G.U. 28.0.1990, Il coefficiente di adeguamento ISTAT è 1,889

Per quanto riguarda gli oneri primari si ha :

	D.M 20/90	Onere Unitario rivalutato
Edifici residenziali Zona C.	€ 3,05/mc.	€ 5.76
Strutture commerciali Zona . C.	€ 3,79 /mc.	€ 7.16

Volumetria da realizzarsi

	Mc		Oneri Primari
Residenziale al nuovo	80.100	€ 5.76	€ 461.376,00
Garage in aliquota residenziale	16.000	€ 5.76	€ 92.160,00
Centro commerciale	49.383	€ 7.16	€ 353.582,28
Direzionale	12.279	€ 7.16	€ 87.917,64
Depositi	24.819	€ 7.16	€ 177.704,04
Totale oneri primari			€ 1.172.739,96

La seconda è da computarsi sul costo di costruzione rivalutato in base alla superficie secondo le aliquote differenziate come segue

Edifici residenziali	€285,15/mq.	7%	€ 19,96 /mq.
Centro commerciale	€450,95 /mq.	6%	€ 27,06 /mq.

Da cui gli oneri :



	Sup reale.		Sup Res.		Oneri
Residenziale al nuovo	mq. 26700		26.700	€ 19,96	€ 532.932,00
Garage in aliquota residenziale	mq. 4700	60%	2.820	€ 19,96	€ 56.287,20
Centro commerciale	mq. 12220		12.220	€ 27,06	€ 330.673,20
Direzionale	mq. 12279		12.279	€ 27,06	€ 332.269,74
Depositi	mq. 5128	60%	4.691	€ 27,06	€ 126.938,46
Totale oneri I. 10/77					€ 1.379.100,60

Totale Costo di realizzazione dell'opera

Residenziale al nuovo	26.700		850	€ 22.695.000,00
Garage in aliquota residenziale	4.700	60.00%	850	€ 2.397.000,00
Centro commerciale	12.220		1.275	€ 15.580.500,00
Residenziale	4.093		1.275	€ 5.218.575,00
Depositi	5.128	60.00%	1.275	€ 3.922.920,00
Sistemazione aree e strade				€ 2.255.000,00
Utile di Impresa				€ 5.206.899,50
Spese di progetto direzione e spese				€ 2.603.449,75
Oneri I				€ 1.172.739,96
Oneri II				€ 1.379.100,60
Totale Costo di Costruzione				€ 62.431.184,81

Anticipazioni (interessi sui mutui)

La anticipazione bancaria si considera un saggio annuale pari al 6,5 % (mutui ordinari correnti alle imprese)

$$€ 62.431.184,81 \times 5\% = € 3.121.559,24$$

Per cui il costo relativo alla trasformazione dell'area oggetto di valutazione dovendo compiersi tutte le opere relative alla lottizzazione è valutato in

$$€ 62.431.184,81 + € 3.121.559,24 = € 65.552.744,05$$

Determinazione del valore di mercato del complesso immobiliare

Avendo quindi stimato che, in regime di libero mercato, sulla base dell'analisi statistica dei valori medi unitari ricavati per prezzi effettivamente pagati, ed in ragione dell'individuazione della relazione (prezzo Unitario – Tipologia edilizia) qualora le unità immobiliari derivate siano



configurabili quali unità residenziali, si è appurato che il valore medio di mercato per appartamenti nuovi, simili per caratteristiche tipologiche e per una tipologia variabile da c.a. 65 mq. A circa 120 mq. ,**risulta pari a 1.500 €/mq.**

Ciò avviene in ragione della compressione della domanda legata alla forte crisi immobiliare

Quanto al centro commerciale, lo stesso pur trovando beneficio dalla ottima posizione in diretta prossimità dello svincolo della 106 in grado di avere forti utenze nel periodo di maggior frequentazione turistica è diventato di molto meno appetibile all'aumentare della distanza di residenza dell'utenza che può trovare indifferenza nella fruizione di altri centri commerciali che sono stati recentemente edificati sulla stessa direttrice della statale Jonica ss.106 si è associato un valore unitario di mercato pari a € 1.600 /mq, e di € 1.250 /mq per le unità destinate a direzionale

Residenziale al nuovo	26.700		1.500	€ 40.050.000,00
Garage in aliquota residenziale	4.700	60.00%	1.500	€ 4.230.000,00
Centro commerciale	12.220		1.600	€ 19.552.000,00
Direzionale	4.093		1.250	€ 5.116.250,00
Depositi	5.128	60.00%	1.250	€ 3.846.000,00
Totale ricavi				€ 72.794.250,00

Determinazione del valore di trasformazione dell'area edificabile.

Il valore viene riferito all'epoca di conclusione dell'edificazione , essendo necessari circa 2 anni per la redazione, il calcolo la elaborazione dei progetti, l' approvazione l'organizzazione del cantiere l'edificazione ed il tempo medio affinché si arrivi alla vendita dell'intero complesso:

Il valore dell'area edificabile, ottenuta per valore di trasformazione di un bene unitario ed autonomamente utilizzabile ai fini edificativi è quindi calcolabile in

$$€ 72.794.250,00 - € 65.552.744,05 = € 7.241.505,95$$

Tale valore si realizzerebbe a due anni da oggi, per cui , per attualizzare tale valore bisogna calcolare il capitale che, con le rendite, produce tale somma

Determinazione del valore attuale dell'area edificabile:

Applicando una attualizzazione del valore, con il saggio composto del 2,50% su due anni si ha

$$\text{Vae} \quad € 7.241.505,95 / 1,050625 = \quad € 6.892.569,61$$



Che è il valore di trasformazione attualizzato ad oggi e relativo al Valore globale della trasformazione.

Determinazione del valore unitario dell'area edificabile:

Da tale valore attualizzato discende il valore unitario per mq. applicabile all'area edificabile, riferendolo alla area dell'intero comparto soggetto a lottizzazione in proprietà di tutti i partecipanti pari a mq.80.952

Per cui il valore unitario dell'area oggetto di lottizzazione è così calcolato:

$$€ 6.892.569,61 / 80.952 \text{ mq} = € 85,14$$

Stima dei terreni in proprietà [REDACTED]

Sulla base della stima attraverso il metodo analitico ricostruttivo, si è ricavato un valore a metro quadro che tiene conto delle potenzialità edificatorie di ogni singola particella anche tenendo conto del contributo che la stessa dà, in quanto terreno edificatorio, al valore complessivo dell'area a prescindere del suo effettivo utilizzo, scontando cioè il costo della urbanizzazione.

Avendo così calcolato un valore medio è possibile assegnare un valore ad ogni singola area edificabile, in quanto compresa nella convenzione, attraverso una semplice prodotto fra valore unitario ed estensione.

In ogni caso va considerato che tale valore è mantenuto per ogni particella stimata proprio in quanto la stessa contribuisce, nell'ambito del lotto alla edificabilità, unitamente ad altre particelle limitrofe siano esse in proprietà [REDACTED] o di terzi, sempre che ricadano nel comparto lottizzato.

- Valore dei terreni fuori lottizzazione

Per le particelle 5 e 6 la cui destinazione attualmente agricola con possibilità edificatorie legate unicamente alla perequazione urbanistica cioè al trasferimento della volumetria su altri terreni dello



stesso compart, in quanto gravata dalla ubicazione in fascia di rispetto stradale, per il vicino svincolo della strada statale ex 106 bisognerà fare riferimento ai valori agricoli medi, e considerando per le stesse un valore a metro quadro pari a 10 €, riferito a colture a medio alto reddito (agrumeto – oliveto) corrisponde un valore complessivo per le due particelle di € 10 x mq. 1320 = 13.200 €, (tredicimiladuecento/00 euro)

- **Valore del magazzino**

Alla struttura di cui alla particella 205 sub 1, costituita da un magazzino di 50 mq. a piano terra e facente parte di un complesso edilizio in condizioni di elevata vetustà, tenendo conto di un valore unitario di € 300 /mq è possibile assegnare un valore complessivo di € / mq. 300 x 50 mq. = €. 15.000 (quindicimila/00 euro)

- **Valore delle singole particelle in area edificabile.**

Per il complesso delle particelle ricadenti nell'area lottizzata, attraverso una interpolazione, è possibile definire quanto segue.

Il totale dei beni oggi in proprietà [REDACTED] per effetto della nullità degli atti di trasferimento, escludendo dal lotto indicato nella convenzione la particelle 168 trasferita con atto non annullato, e comprendendo la 169 è rappresentato dal complesso delle particelle ricadenti al foglio di mappa 3 del comune di Satriano ed ai numeri 170, 216, 178, 180, 181, 104, 134, 182, 184, 213, 208, 7, 166, 202, 8, 167, 203, 119, 120, 121, 136, 138, 171, 185, 186, 187, 190, 191, 192, 16, 172, 210, 345, 17, 173, 19, 193, 194, 195, 196, 143, 348, 174, 175, 144, 176, 145, 146, 197, 198, e 169 la cui estensione totale è mq. 66.128.

Avendo valutato in c.t. Un valore unitario di 85,14 €/mq, il complesso del valore dei beni ricadenti nella lottizzazione è dato dal prodotto €/mq 85,14 x mq. 66.128 = € 5.630.127,92

Pari a € 5.630.000 in c.t.

(cinquemilioni seicentotrentamila/00 euro).

Per brevità si omette di reiterare l'elencazione del valore di ogni singola particella, così come oggi riportata in catasto in quanto già riportato negli allegati descrittivi dei beni.



Stima in ipotesi di vendita in più lotti

In questa ipotesi va considerata la possibilità edificatoria relativa alle particelle secondo quanto dettato dal PRG di Satriano avendo cura di accorpate le stesse cercando di mantenerle quanto più possibile formanti un unico appezzamento contiguo per ciascun lotto da porre in vendita, garantendo una certa uniformità nel rapporto fra terreni in destinazione urbanistica C1 e C2

In tale ipotesi decade la premialità che assegnava la lottizzazione con accorpamento sulle aree C1 della intera volumetria edificabile, con la possibilità di realizzare edifici fino a 5 piani e piano garage

Inoltre va garantito l'accesso alle suddette aree, con situazioni di criticità per effetto di mutua dipendenza con le aree in proprietà di terzi che privati della lottizzazione dovranno gestire l'incidenza urbanistica delle loro proprietà in funzione della contiguità ai terreni di proprietà della

Facendo riferimento ai macro lotti per come erano individuati nella lottizzazione originaria appare evidente come non sia possibile ricalcare pedissequamente tali suddivisioni: infatti è evidente che i lotti indicati ai numeri 1,2,3 e 4 risentono della presenza lungo tutto il perimetro della contiguità con le particelle in proprietà della PiGasrl(lotto 1 a Nord), di Francesco Nocita, I.F.Imm. Immobiliare, Francesci Fedele, Liogo Barbieri, Antonio Barbieri (lotti 2 e 3 a Ovest), Maria Concetta Talarico (lotto 4 a Sud) inoltre il lotto centrale n.3 concentrava sulle sue particelle una ipotesi di centro direzionale – commerciale, che senza la realizzazione unitaria della lottizzazione viene a mancare di un accesso confacente alla destinazione originaria.

Solo il lotto 5 sito ad est in proprietà esclusiva della potrebbe essere diviso in due lotti autonomamente alienabili con in buon accesso dalla strada di piano già realizzata e collegata al territorio limitrofo del comune di Soverato.

L'ipotesi quindi terrebbe conto della suddivisione in tre lotti

- 1- Il primo a Nord Ovest e Sud Ovest che congloba le particelle 202, 166, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 178, 185, 143, 104, 175, 181, 182, 186, 187, 136, 184, in C1/7 e 203, 7,118, 216,16,213, 345, 210, 208, 348, 180, 134,17, 18, 144, 145, 119, 120, in C2/14, unitamente al magazzino ed alle particelle 5 e 6, fuori lottizzazione, e che comunque appaiono con una perimetrazione frastagliata dovuta alla adiacenza con altri proprietari della ex lottizzazione
- 2- - Il secondo formato dalle particelle 169 in C1/7 e 8 in C2/14 e avente accesso a Est



- 3- Il terzo formato dalle particelle 190, 191, 192, 193, 197 e 198, in C1/7 e 138, 121, 19, 146, , 194, 195, 196 in C2/14 avente accesso a Est

Per la stima dei lotti si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo, utilizzando quale base la stima del compendio di lottizzazione applicando un correttivo che tiene conto della vocazione edificatoria, in ragione delle volumetrie eseguibili, e mentre il correttivo relativo ai maggiori oneri di progettazione, spese amministrative e ubicazione oltre che del contesto riguardo le condizioni al contorno (accessi e confini) è stato tenuto in conto mediante la maggiore o minore attribuzione di aree a minor valenza (C2/14)

Si valuta che il comparto C1/7 ha lo stesso indice di fabbricabilità fondiario attribuito alla lottizzazione pari a 1,7 mc/mq mentre il comparto C2/14 ha un indice di fabbricabilità pari a 1,00 mc/mq. prendendo come riferimento il valore a mq. di 85,14 €/mc (v1) ricavato dalla stima complessiva, alle particelle con zonizzazione C1/7 viene attribuito tale valore, mentre alle particelle ricadenti in zona C2/14 viene attribuito un valore (v2) ridotto di $1,00/1,7 (v1) = 0,58 (v1) = € 50,08 €/mq$

Conseguentemente , attraverso il calcolo delle superfici parziali ricadenti nelle due zonizzazioni e moltiplicando le stesse per il valore unitario attribuito per ciascuna zona si ha

- 1) Lotto 1 complessivi 31.828 mq di cui :
- superficie C1/7 17.728 mq x 85.14 € / mq = € 1.265.821,04
 - superficie C2/14 14.100mq x 50.08 € / mq = € 398.386,40
 - Valore complessivo delle particelle in ZTO c1 e C2 : € 1.664.207,44

Dal calcolo discende un valor medio dell'area pari a 52.28 € / mq

Al valore del lotto va aggiunto il valore delle particelle 5 e 6 pari a € 13.200 e il valore del magazzino di cui alla particella 205 sub 1 pari a € 15.000

Il prezzo a base per la vendita del **Lotto n. 1** è così determinato in : € 1.664.207,44 + € 13.200 + € 15.000 = € **1.692.407,44**

- 2) Lotto 2 complessivi 19.150mq di cui :



- superficie C1/7 8.910mq x 85.14 € / mq = € 758.597,40
- superficie C2/14 10.240mq x 50.08 € / mq =€ 512.819,20
- Valore complessivo delle particelle in ZTO C1 e C2 : € 1.271.416,60

Dal calcolo discende un valor medio dell'area pari a 66,39€ / mq

Il prezzo a base per la vendita del **Lotto n. 2** è così determinato in : € **1.271.416,60**

3) Lotto 3 complessivi 16.470mq di cui :

- superficie C1/7 7.950mq x 85.14 € / mq = € 676.863,00
- superficie C2/14 8.520mq x 50.08 € / mq =€ 426.681,60
- Valore complessivo delle particelle in ZTO C1 e C2 : € 1.103.544,60

Dal calcolo discende un valor medio dell'area pari a 67,00 € / mq

Il prezzo a base per la vendita del **Lotto n. 3** è così determinato in : € **1.103.544,60**

CONCLUSIONI

Comparazione sulle stime in lotto unico ed in più lotti.

Cme si è visto la stima del compendio [REDACTED] per valore di trasformazione valutando un prezzo unitario per particella, porta ad un valore di € 85,14 /mq., mentre la valutazione sintetica nell'ipotesi della vendita frazionata in più lotti porta ad un valore unitario variabile da € 52,28 ad € 67,00 /mq.

Ne discende un deprezzamento del valore di mercato dovuto al fatto che le particelle divise in tre lotti, hanno una potenzialità edificatoria nettamente inferiore rispetto a quella che si avrebbe come vendita in unico lotto, l'ulteriore ribasso del valore unitario ammonterebbe dal 33 al 39 % rispetto al valore stimato per vendita unitaria.

Ciò derivadalla necessità di accorpare più particelle contigue e realizzare dei lotti che comunque pur non rivestendo carattere di omogeneità, vedano attribuiti dei confinamenti e degli accessi logici .

Nonostante quindi sia in linea di massima possibile formare tre lotti, il valore che deriverebbe da tale divisione, diminuisce oltremodo il valore dei beni in proprietà della [REDACTED]

Sulla base dei quesiti posti, il compendio della proprietà in testa alla [REDACTED] ha un valore di stima



referito alle seguenti ipotesi di vendita:

VENDITA PER UNICO LOTTO

comprendente le particelle sopra descritte, facenti parte di una lottizzazione, oltre a n.2 particelle ricadenti in zona B vincolate in fascia di rispetto stradale e n.1 magazzino cat C2 di c. 50 mq.

Il tutto per come descritto negli allegati prospetti, indicanti provenienza, atti, descrizione catastale, descrizione urbanistica e tavola di confronto catastale / zonizzazione di piano Regolatore

Valore stimato pari € 5.630.000 + € 13.200 + €. 15.000

€ 5.658.200

(Euro cinquemilioneisecentocinquantottoduecento/00)

VENDITA PER LOTTI

Lotto n.1 definito soprae per come descritto negli allegati prospetti, indicanti provenienza, atti, descrizione catastale, descrizione urbanistica e planimetria

Valore stimato pari € 1.664.207,44 + € 13.200 + € 15.000 =

€ 1.692.407,44

(Euro unmilioneisecentonovantaduemilaquattrocentosette/44)

Lotto n.2 definito soprae per come descritto negli allegati prospetti, indicanti provenienza, atti, descrizione catastale, descrizione urbanistica e planimetria

Valore stimato pari a

€ 1.271.416,60

(Euro unmilione duecentosettantaunomilaquattrocentosedici/60)

Lotto n.3 definito soprae per come descritto negli allegati prospetti, indicanti provenienza, atti, descrizione catastale, descrizione urbanistica e planimetria

Valore stimato pari a



€ 1.103.544,60

(Euro unmilione centotremilacinquecento quarantaquattro/00)

Catanzaro 15.11.2017

Il CTU

dott. Ing. Sandro Scalise

[Redacted signature area]

